

Verslag inloopbijeenkomst concept stedenbouwkundige visie Lommerrijk, 25 februari 2025

Aanleiding

De inloopbijeenkomst op 25 februari 2025 vond plaats als onderdeel van het bredere participatieproces rondom de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie voor het gebied Lommerrijk. Het doel was om de concept stedenbouwkundige visie te toetsen en in gesprek te gaan met belanghebbenden en overige geïnteresseerden over de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Dit was de derde participatieavond. Medio oktober 2023 zijn er straatgesprekken (bijeenkomst per omliggende straat) georganiseerd, waarbij bewoners in een informele setting hun ideeën en zorgen konden delen. Deze gesprekken gaven een eerste indruk van wat er leefde in de gemeenschap en dienden als basis voor verdere discussies tijdens de participatieavond op 13 december 2023. Tijdens deze avond waren zowel omwonenden als andere geïnteresseerden aanwezig die in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen, ideeën te delen en meningen te geven. Voor meer informatie over deze bijeenkomsten, wordt u verwezen naar de verslagen van deze avonden. Deze zijn te vinden op de volgende website: <https://centrumimpuls.geldrop-mierlo.nl/lommerrijk>.

Vorm participatieavond

De derde participatieavond op 25 februari 2025 was opgezet als een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis. Vanwege de grote opkomst tijdens de eerdere bijeenkomst in december 2023 (168 aanmeldingen) en het verschil tussen belanghebbenden en belangstellenden is ervoor gekozen om de inloopbijeenkomst van 25 februari 2025 in twee sessies op te delen: om 19.00 uur voor de omwonenden en om 20.00 uur voor de overige geïnteresseerden die al eerder bij deze participatie waren betrokken. Daarnaast is er in de uitnodiging expliciet vermeld dat er tijdens deze avond geen woningen in de verkoop zouden gaan.

Voor deze avond hebben zich in totaal 109 huishoudens aangemeld.

Net als tijdens de inloopbijeenkomst in december 2023 waren vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau aanwezig om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. De opzet bood gelegenheid aan deelnemers om vragen te stellen, ideeën te delen en meningen te geven.

Deze concept stedenbouwkundige visie is na de participatiebijeenkomst per e-mail met de omwonenden en geïnteresseerden gedeeld.

De gespreksonderwerpen

Op 't Plein in het gemeentehuis waren diverse hoekjes voor ieder gespreksonderwerp gecreëerd. Voor elk gespreksonderwerp zijn posters opgehangen. Deze gespreksonderwerpen waren:

- Terugblik vorige bijeenkomst
- Stedenbouwkundige concept-visie
- Openbare ruimte
- Gewenste beeldkwaliteit
- Opvang hemelwater
- Vervolgstappen

Inloopbijeenkomst opgehaalde informatie

Hierna volgt per gespreksonderwerp een samenvatting van hetgeen er besproken is. De teksten die de aanwezigen op de poster hebben geschreven, zijn ook in deze samenvatting opgenomen. De afbeelding(en) van de getoonde poster(s) zijn bij desbetreffend gespreksonderwerp opgenomen.

In algemene zin is de uitkomst van deze inloopbijeenkomst dat direct omwonenden, zoals vaker voorkomt bij een toekomstig bouwproject, niet allemaal tevreden zijn met de stedenbouwkundige visie. Een aantal omwonenden geeft aan na de bouw geen vrij uitzicht meer te hebben en/of zijn bang voor inkijk en/of schaduw in de tuin. Ook zijn er zorgen over de toename van verkeer en parkeren in het gebied. Bij de overige geïnteresseerden ligt dit anders. Zij zijn voornamelijk geïnteresseerd in een woning en reageerden dan ook erg positief op de ligging rondom een park, in de buurt van het station en het centrum en de diversiteit aan en beoogde beeldkwaliteit van de woningen.

Posters: Terugblik vorige bijeenkomst

Omwonenden herkenden de eerder getoonde modellen en de opgehaalde input. De aanwezigen gaven aan dat ze het fijn vonden dat er voor Lommerpark is gekozen en dat er naar aanleiding van de vorige bijeenkomst een voorkeur was voor de jaren '30 stijl.

TERUGBLIK VORIGE BIJENKOMST

Concept 1 - Lommerpark

VOORKEURS VARIANT



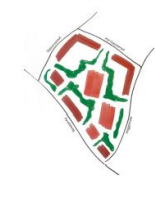
Sterke punten

- Behoud achterom bestaande woningen
- Veel aaneengesloten groen
- Aangename ruimtes (hofjes)
- Het park voor recreatie en ontmoeting
- Voldoende parkeren
- Parkeerplaatsen aan de achterzijde
- Ontsluiting verdeeld over het gebied

Aandachts- en verbeterpunten

- Behoud bestaande bomen
- Meer collectieve ruimtes
- Geen hoogbouw
- Parkeren bij Heilige Geeststraat
- Parkeren compact
- Geen doorgaand verkeer achterstraten

Concept 2 - Lommerland



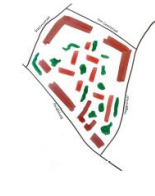
Sterke punten

- Auto's uit het zicht
- Groen achterzijde bestaande woningen
- Veel groen
- Behoud bestaande groene erfafscheidingen

Aandachts- en verbeterpunten

- Kwaliteit binnenzijde bouwblokken
- Woningstallen niet haalbaar
- Geen geheel
- Bouwblokken te massief
- Doorwaadbaarheid gering
- Gesloten uitstraling
- Bouwblokken dicht op elkaar
- Toegankelijkheid vanuit omgeving

Concept 3 - Lommermoes



Sterke punten

- Speelset opzet en variatie
- Behoud schoolgebouw en GGD
- Verspreid groen
- Open karakter

Aandachts- en verbeterpunten

- Weinig groen
- Achterom bestaande woningen
- Groene ruimten te klein en verspreid
- Te weinig parkeerplaatsen
- Geen parkeren bij de woningen
- Toegankelijkheid met de auto
- Geen parkeren bij Heilige Geeststraat

TERUGBLIK VORIGE BIJENKOMST



Aandachtspunten ingebracht door direct omwonenden

- Zorgen over de toename van verkeer
- Hoge waardering groen voor ontmoeten, ontmoeten en spelen
- Zorgen over geluidsoverlast en smog
- Stationsstraat als entree van het dorp
- Grote modulaire van woningbouw, vooral senioren en jongeren
- Behoud achterom bestaande woningen
- Beeldkwaliteit in dezelfde stijl als omgeving

Toekomst voortzetting GGD gebouw

Verdeeldheid over de toekomst van het voormalige GGD gebouw

Argumenten behoud

- Architectonische waarde
- Nostalgie waarde

Argumenten sloop/nieuwbouw

- Lelijk gebouw dat niet past bij omgeving
- Locatie nodig om bij te dragen aan woningbouw
- Zorgen over eventuele overlast van publieke functie
- Kun om aantrekkelijke entree te maken vanuit NS-station

Stroef en beeld

Duidelijke voorkeur om aan te sluiten bij de jaren '30 bouwstijl in de omgeving. De bouwstijl 'Bosche Schoof' (zoals GGD gebouw) wordt weinig gewaardeerd. De waardering voor moderne en/of vernieuwende bouwstijlen is wisselend.



Behoud en inrichting van de openbare ruimte

- Groene sfeer aler belangrijke
- Parkachtige sfeer met diversiteit aan beplanting
- Ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten
- Aantrekkelijke verharding en verlichting
- Een grote centrale groene ruimte, geen versnippering
- Parkeren liefst aan de randen, maar ook goede ontsluiting

GEbruik OPENBARE RUIMTE

Hoe zou je de openbare ruimte willen gebruiken?



Posters: Stedenbouwkundige concept-visie

De aanwezigen zijn over het algemeen te spreken over de diversiteit aan woningen, waarbij de meeste geïnteresseerden interesse hebben getoond in een levensloopbestendige woning. Zij waren dan ook blij om te horen dat er verschillende type woningen in de stedenbouwkundige visie zijn opgenomen (appartementen en patiowoningen). Ook vanuit een paar omwonenden is hier interesse in getoond. Daarnaast waren er ook geïnteresseerden die gezamenlijk een nieuwbouwproject voor levensloopbestendige woningen zouden willen opstarten.

Er was onduidelijkheid over hoe de bouwhoogtes gelezen moesten worden. Hier was men dan ook kritisch op. Dit dient in de uiteindelijke stedenbouwkundige visie duidelijk te zijn. Ter hoogte van bijvoorbeeld Centrum West – deel 1 stond in diverse bouwblokken een 2 vermeld. Door diverse aanwezigen werd gedacht dat hier nog een kap bovenop zou komen, waardoor je op drie bouwlagen uit zou komen. Echter was met de 2 een woning met een begane grond en een 1e verdieping voorzien van kap bedoeld, wat ook is toegelicht op de avond zelf.

In algemene zin zien direct omwonenden de mogelijke inkijk vanuit appartementen en woningen niet zitten. Daarnaast vragen direct omwonenden zich af hoe het met de bezonning staat. Ook is er door diverse omwonenden verzocht om een (groene) hoge afscheiding. Daarnaast bleek uit een paar gesprekken dat een parkeerterrein achter de tuin niet wenselijk wordt bevonden en is gevraagd of op of direct tegen de erfgrans nog een groenstrook kan komen.

Een aantal mensen was gecharmeerd van het idee dat er een mooie entree vanuit het station mogelijk wordt gemaakt en dat hier een hoogte-accent bij past. Direct omwonenden vinden de bouwhoogte van Stationsstraat 33 te hoog. In eerste instantie was het niet voor eenieder duidelijk dat deze is opgebouwd uit 3 tot 6 bouwlagen, waarbij de laagste bouwlagen zich het dichtst bij de tuinen van omwonenden bevinden.

Over de rijwoningen achter de bestaande woningen aan de Heggestraat waren direct omwonenden verdeeld. Waar de één liever een hoge muur zag tegen de inkijk, was de ander blij dat er best een flinke afstand tussen de woningen – vanwege de rijbaan en tuinen - zit.

Diverse bewoners van de Parallelweg hebben aandacht gevraagd voor het recht van overpad dat zij achter hun woning hebben.

Daarnaast zijn er door omwonenden zorgen geuit over de toenemende parkeerdruk, aangezien er onder andere door bezoekers/medewerkers van het ziekenhuis in de aanliggende straten wordt geparkeerd. Ook zijn er zorgen geuit over de ontsluiting van het hele gebied.

Tijdens deze inloopbijeenkomst was de invulling voor de locatie Van der Puttschool nog in onderzoek. Door de aanwezigen is hier nauwelijks op gereageerd. Op dit punt wordt later terug gekomen.

STEDENBOUWKUNDIGE CONCEPT-VISIE



Wat we willen bereiken

1. Substantieel bijdragen aan de grote woondruk met nadruk op betaalbaar, senioren en starters.
2. Ziektepreventie, samenhang met omgeving zoals NS-station en omringende straten.
3. Behoud van **waardvolle bomen** en versterken van het groen.
4. Centrale toegankelijkheid **plek voor spelen en ontmoeten** voor de hele buurt.
5. Stimuleren van **waardvolle fiets** en gebruik openbaar vervoer.
6. **Bekwaamheidsontwikkeling** bouwen energieneutraal en natuurinclusieve voorzieningen.

Ruimtelijk concept

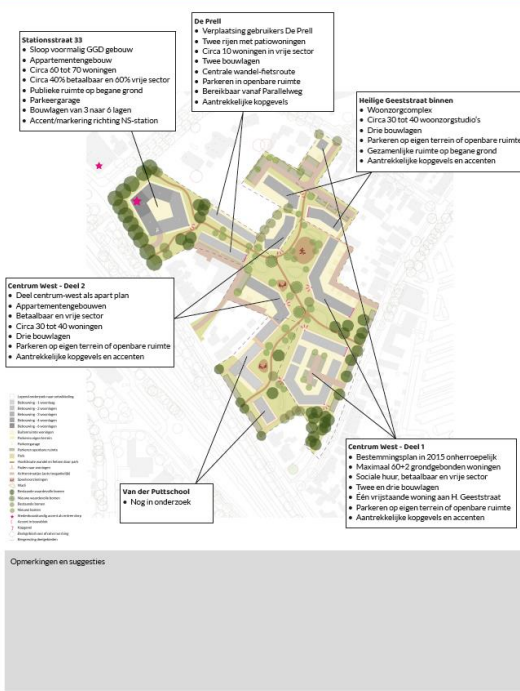


Concept visiekaart



Opmerkingen en suggesties

UITGANGSPUNTEN PER DEELGEBIED



Poster: Openbare ruimte

De aanwezigen zijn gecharmeerd van het groene binnenterrein en vinden het fijn dat de grote bomen in en aan de randen van het plan behouden blijven.

Door omwonenden en geïnteresseerden is verzocht om zoveel als mogelijk bomen te behouden. Er staan nog meer bomen zonder het stempel waardevol, maar die ook behoudenswaardig zijn, aldus diverse aanwezigen.

Een aanwezige heeft voor de buitenruimte een tegelstructuur, zoals ook te zien is bij de Jonkvrouw, voorgesteld.



Poster: Gewenste beeldkwaliteit

Er is positief gereageerd op de sfeerbeelden. De aanwezigen waren van mening dat de gewenste beeldkwaliteit mooi aansluit op hetgeen wat er in de omgeving staat en op de ontvangen reacties naar aanleiding van de participatiebijeenkomst van december 2023.

Daarnaast zijn er vragen gesteld over hoe de grondgebonden woningen en appartementen er precies uit komen te zien. Er is verteld dat we van grof naar fijn werken, dus dat er nog geen specifiek ontwerp beschikbaar is. Via de nieuwsbrief van de Centrumimpuls worden geïnteresseerden op de hoogte gehouden.

GEWENSTE BEELDKWALITEIT



Aansluiten bij omgeving

- Bebouwing sluit aan op uitstraling, sfeer en bouwstijl in de omgeving. Hoofdkleuze is voortborduren op jaren '30 stijl.
- Bebouwing aan Stationsstraat, Heilige Geeststraat, Hegestraat en Parallelweg sluit aan op bebouwing in de straten.
- Aan het park (binnen terrein) kan eigen stijl ontstaan.

Samenhang in plangebied

- Bebouwing in het plangebied vormt één familie. Daarin is in de projecten ruimte voor variatie.
- De bebouwing in elk deelgebied sluit zorgvuldig aan op de aangrenzende deelgebieden.
- Er ontstaat nieuwe tijdsgedachte door de combinatie van jaren '30 stijlelementen te combineren met moderne nieuwe elementen.

Nieuwe tijdsgedachte

- Elementen jaren '30 stijl die terugkomen
- Kleinschalige omgeving bebouwing
- Geen hoogbouw en massale blokken
- Het gebruik van tegels
- Het hoofdmateriaal is baksteen
- Accenten en verfijningen in de gevel
- Benaadruken individuele woningen/voorlagen
- Veel groen en mee ontwerpen

Ruimte voor nieuwe elementen

- Kleur baksteen is aardetint en/of wit gekleurd/gewit
- Kleur van de kozijnen
- Toepassing van gevelaccenten en materialen
- Dakbedekking in combinatie met zonnepanelen
- Geveluitlijning, gevelgroen, groene daken

Entree vanaf station

Bebouwing Stationsstraat 33 krijgt een verhoging in bouwstijl en beeldkwaliteit om zo in te spelen op de drie relevante omgevingen tegelijk.

- Aansluiten bij de jaren '30 bouwstijl
- Sterke markering entree vanaf het NS-station
- Als entree naar het Lommerijk binnenpark



Opmerkingen en suggesties

Poster: Opvang hemelwater

De aanwezigen konden zich vinden in de oplossing voor de opvang van hemelwater.

Daarnaast zijn er door een enkeling vragen gesteld over duurzaamheid in relatie tot water, zoals het hergebruiken van water voor de douche, wasmachine en toilet.



Poster: Vervolgstappen

Bij deze poster hebben enkele omwonenden de vraag gesteld hoe er bezwaar gemaakt kan worden tegen de plannen. Hierop is geantwoord dat men de eerste mogelijkheid bij de commissievergadering heeft; hier kan men inspreken.

De meest gestelde vraag was wanneer de start van de bouw plaatsvindt en waar men zich kan inschrijven. Op deze vraag is geantwoord dat er nu nog geen woningen in de verkoop gaan en dat men wordt geadviseerd zich in te schrijven voor de nieuwsbrief van de Centrumimpuls Geldrop. Via deze nieuwsbrief wordt eenieder op de hoogte gehouden van onder andere de ontwikkelingen in Lommerrijk.

VERVOLGSTAPPEN

Afronden en besluitvorming visie

- Concept bespreken op inloopavond bewoners
- Voorleggen aan college van B&W
- Voorleggen aan gemeenteraad ter vaststelling

25 februari 2025
maart 2025
2de kwartaal 2025

Uitwerken en realisatie visie

- Elk deelproject krijgt haar eigen traject en planning
- Eerst Centrum-West deel 1 (bestemmingsplan 60+2 woningen in 2015 vastgesteld)
- Daarna de andere deelprojecten met omgevingsplanprocedure inclusief inspraak omwonenden



Opmerkingen en suggesties